

Deiliskipulag iðnaðarsvæði í Mölvík-breyting

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi iðnaðarsvæðisins 19, Mölvík, skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin er gerð vegna fyrirhugaðrar uppbryggingar 15 ha gróðurhúss á svæðinu sem ætlað er til tömatarektunum. Um er að ræða umhverfisvæna ræktun þar sem ekki er notað illgresseyðir eða skordýreitir. Stækka þarf deiliskipulagssvæðið og sameina lóðir eins og sýnt er á mynd 2 ásamt því að bæta við skipulagskilmálum, m.a. til þess aðkoma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif.

Landnotkun skv. breyttu deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Grindavíkur 2010-2030. Um deiliskipulagssvæði 19 segir í aðalskipulagi: „Á svæðinu er gert ráð fyrir iðnaði í beinum tengslum við orkuvinnslu á svæðinu þar sem unnt er að nýtt heilt jarðvatn og gufu auk raforku.“

Neysluvatni verður veitt inn á svæðið frá vatnsbólvi við Sýrfell og raforka kemur frá Reykjanesvirkjun.

STADHÆTTIR

Svæðið er láglent og gróður á svæðinu er strjáll, aðallega mosabembur og mólendisbalar. Norðan Nesvegar er svæðið lítið raskað. Svæðið er á náttúrumjinaskrá og hluti svæðisins er innan fjarsvæðis.

GILDANDI DEILISKIPULAG

I gildandi deiliskipulagi segir: „aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði 19. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreytti starfsemi í fremur lágreistri byggð. Svæðinu er skipt upp í áttu lóðir...“ Norðan vegar verða stórar lóðir.“

Í kafnum „Forsendur og númerandi landnotkun, afmörkun svæðisins“, segir: „Stærð skipulagssvæðisins er um 52 ha og afmarkast af mörkum iðnaðarsvæðis 19 til norðurs og austurs. Vesturmörk svæðisins eru mörk athafnasvæðis úr aðalskipulagi Grindavíkur 2000-2020. Til suðurs afmarkast svæðið af hafi. Vestan við iðnaðarsvæðið er gert ráð fyrir iðnaðarsvæði en til norðurs og austur er opíð óþyggt svæði. Nesvegar sker svæðið í norður- og suðurhluta. Aðkoma að svæðinu er frá Nesvegi.“

EFNI OUM FUMGANGAR

Breytingu á uppráttum má já á myndum 1 og 2. Breytt verður heildarstærð deiliskipulagssvæðisins í kafnum „Afmörkun svæðisins“, úr 52 ha í 61,4 ha. Lóðum verður fækkað úr áttu í sjó þar sem að lóðirnar tvær sem liggja norðan Nesvegar í gildandi deiliskipulagi eru sameinaðar í eina stóra lóð (sjá mynd 1. og 2.), samtals um 25,7 ha að stærð.

FORSENDUR OG NÚVERANDI LANDNOTKUN

SKILMÁLAR

Köflum um lýsingu, vöktun, veitur og manir er bætt inn í skilmála deiliskipulags skv. eftirfarandi:

Lýsing

Stáðall um utanhuissýningu ÍST EN 12464-2: 2007 leggur til flokkun á svæðum í skipulagi til að stýra lýsingut utanhuiss og flokkast iðnaðarsvæði 19 sem svæði E2. Samkvæmt hönnunarleiðbeiningum ILE (The Institution of Lighting Engineers: Guidance notes for the reduction of obstructive light) skal bjarmi að hámarki vera 2,5% innan svæða sem flokkast sem E2.

Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirk innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþágindum eða trufun um lóðarhaf. Skal lýsing hönnuð samkvæmt þeim takmörkunum sem gefnar eru fyrir svæði E2 í hönnunarleiðbeiningum ILE. Litid skal til þess að velja lýsinguna við hæfi og lágmára ljósagni eins og hægt er. Lýsing utanhuiss skal vera óbein, látlaus og glyjulaus, með afskermumum lómpum.

Til að lágmára orkunotkun og draga úr ljósengun skal lýsingu stillt í hóf.

Lóðarhafa ber að skerma lýsinguna frá gróðurhúsi með það að takmári að byrgja 99,5% þess ljósagns sem berst frá húsinu, með því móti heldur framkvæmdaraðili sig innan marka hönnunarleiðbeininga ILE.

Vöktn

Lóðarhafa ber að framkvæma ljósengelingu áður en framkvæmdir við gróðurhúsið hefjast og kynna niðurstöður fyrir Grindavíkurbæ. Innan hálfus árs eftir að rekstur hefst skal lóðarhafi endurtaka ljósengelinguna og bregðast við uppfylli hún ekki kröfur skv. hönnunarleiðbeiningum ILE.

Gera skal ráð fyrir reglugundinni vöktun á ljósagni eins og nánar verður kvældi að um í vöktnaráætlun sem unnin verður í samráði milli rekstraraðila gróðurhússins og Grindavíkurbæjar. Tihögun og framkvæmd jómáelinga skal ákvæði í samráði við Grindavíkurbæ og niðurstöður skulu vera aðgengilegar íbúum bæjarins og örðrum hagsmunaaðilum.

Veitur

Heildarvatnnotkun gróðurhússins er u.p.b. 30.000 m³ / ári (m.v. 9. mánada ræktunarár). Regnvatni verður safnað í söfnunarsvæði/vatnsþró (sjá mynd 2.) og það nýtt við rekstur gróðurhússins. Gróðurhúsið þarf ekki heitt vatn þar sem áform eru um að hafa vatn með rafmagni.

Frárennslír frá niðurhóllum gróðurhúsum er best að leîda í sérstaka siturlögn. Ekki er gert ráð fyrir almennum notkun illgresseyðis eða skordýreiturs. Verði sú ekki notuð mega þau ekki berast í jarðveg eða niðurhófum og skal öll notkun sliksa efna vera í samráði með Helbrigðiseftirlit Suðurnesja. Svæðið er í jaðri vatnsverndarsvæðis. Tryggja skal að ekki verði mengun á grunnvatni sökum næringarefna eða annarra efna. Allir grunnvatnsstraumen liggja frá svæðinu í átt að sjó en ekki að brunnsvæðum eða grannavæðum.

Sorp

Lóðarhöfum er skilt að koma sorpi að viðurkenndu flokkunarstaði.

Einu sinni á ári er skipt um jarðveg og gróðurúrgangur (hrat) fjarlægður úr gróðurhúsinu. Framkvæmdaraðila er skilt að farga gömlum jarðvegi og gróðurúrgangi skv. reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.

Manir

Leyfilegt er að setja upp manir norðan megin við Nesveg. Manir skulu að hámarki vera 3 metra háar. Þær skulu lagaðar að landslagi eins og kostur er og yfirborð gert úr hraungrýti til að samlagast ásýnd nánasta umhverfis. Tilgangur með uppsettingu mana er fyrst og fremst til að byrgja sín inn á svæðið frá Nesvegi og nærliggjandi svæðum. Gera skal grein fyrir mönum á aðaluppráttum. Séum manir staðsettir innan veghelgunarvæðis þarf að fá leyfi Vegamálastjóra fyrir þeim.

SÉRÁKVÆÐI

Köflum um tanka og vatnsþró er bætt inn í skilmála deiliskipulagsins skv. eftirfarandi:

Tankar

Tankar verða staðsettir norðan Nesvegar. Leyfilegt er að reisa tanka allt að 10 metra á hæð og skulu þeir staðsettir innan byggingarreits og upp við þjónustubreyggingu gróðurhússins.

Vatnsþró

Staðsettning og stærð vatnsþróar, þar sem neysluvatni er safnað fyrir starfsemina er sýnd sem leiðbeinandi á mynd 2. Við gerð aðaluppráttu skal nákvæm staðsetning og stærð vatnsþróar koma skýrt fram sem og hvernig uppbrygging hennar verður háttáð.

UMHVERFISSKÝRSA

ÞÆTTIR BREYTINGARINNAR SEM TALDIR ERU GETA HAFT ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

Í niðurstöðum umhverfissskýrslu gildandi deiliskipulags segir að breytingarsvæðið sé óraskað nútímahraun sem verði raskað við uppbryggingu, því verði áhrif deiliskipulagssins á nútímahraun talin talsvert neikvæð. Tekið er fram í skýrslunni að til þess að lágmára þessi áhrif á jarðmyndanir sé gert ráð fyrir því að hraunbrúnin austan við lóðirnar verði að mestu leyti látin óreyfð og er svo áfram. Einnig er tekið fram í umhverfissskýrsluni að „miðað við umfang nútímahrauna í Grindavík eru áhrif talin minniháttar með tilliti til umfangs svæðisins.“

Hér er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum af völdum deiliskipulagsbreytingarinnar:

SJÓRNÆÐ ÁHRIF

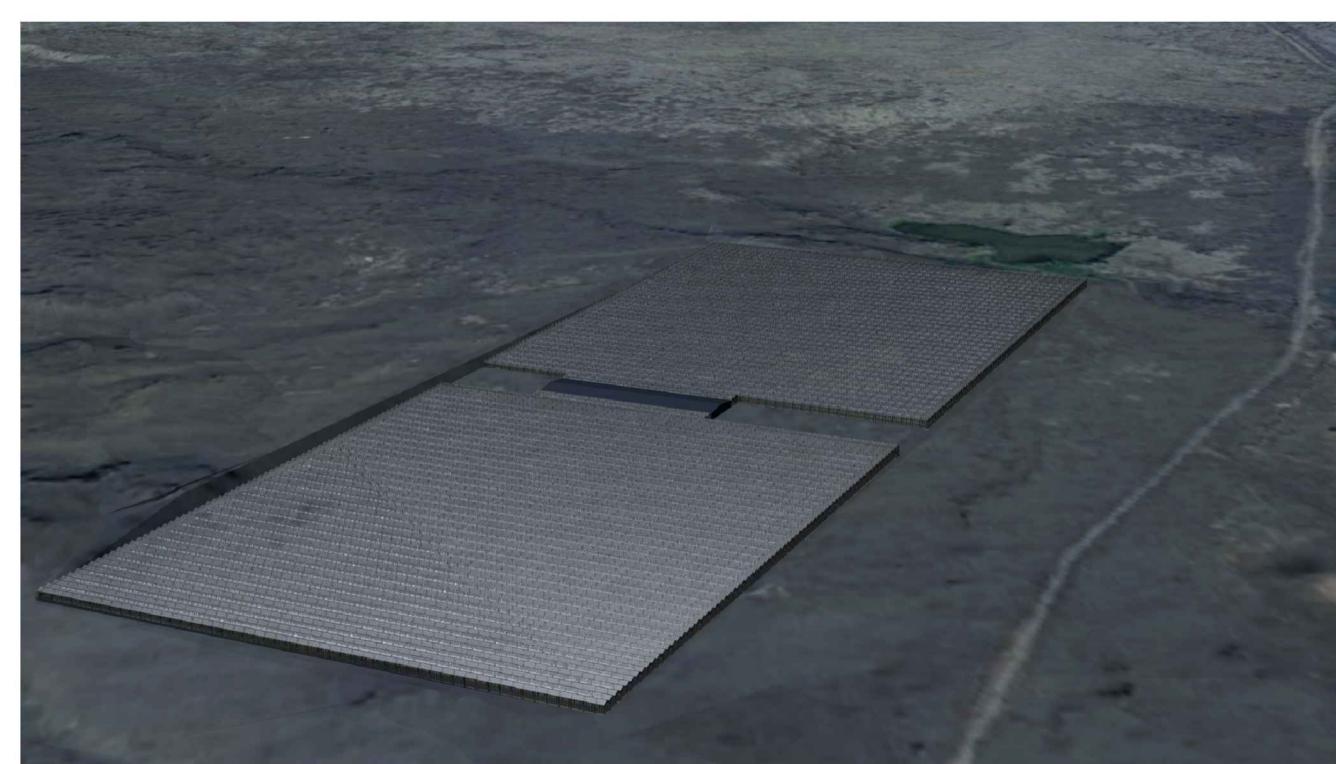
Sökum umfangs fyrirhugaðrar framkvæmdar innan deiliskipulagssvæðisins er ljóst að um talsverð sjónræn áhrif er að ræða (sjá má ásýnd hússins á myndum 3-4). Áhrifin felast fyrst og fremst í ljósengun frá svø umfangsmiki gróðurhúsi, en jafnframt er stærð húsan mikil. Til að takmára mögulega ljósengun eru sett skýr ákvæði um hvernig lýsingu og vöktun skulu hátt að til að takmára ljósengun, sjá kafla um vöktun í greinargerð hér að framan. Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar eru talin neikvæð en sé ljósengun takmörkuð eins og breytingin setur skilyrði um eru áhrifin talin óveruleg.

VATNSVERND OG ÁHRIF Á VATN

Deiliskipulagsbreytingin liggr inn á fjarðarsvæði vatnsverndar skv. aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030. Um fjarðarsvæði vatnsverndar segir í 13. gr. reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns:

„Fjarðarsvæði er að vatnsvæði vatnsbólvisins en liggur utan þess lands sem telst til I. og II. flokks verndarsvæðanna. Þar sem vitað er um sprungur eða misgengi á þessu svæði, skal fyllstu varúðar gætt í meðferð efna, sem talin eru upp í II. flokki. Staðri geymslur fyrir slik efni eru bannaðar að svæðinu. Helbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja.“

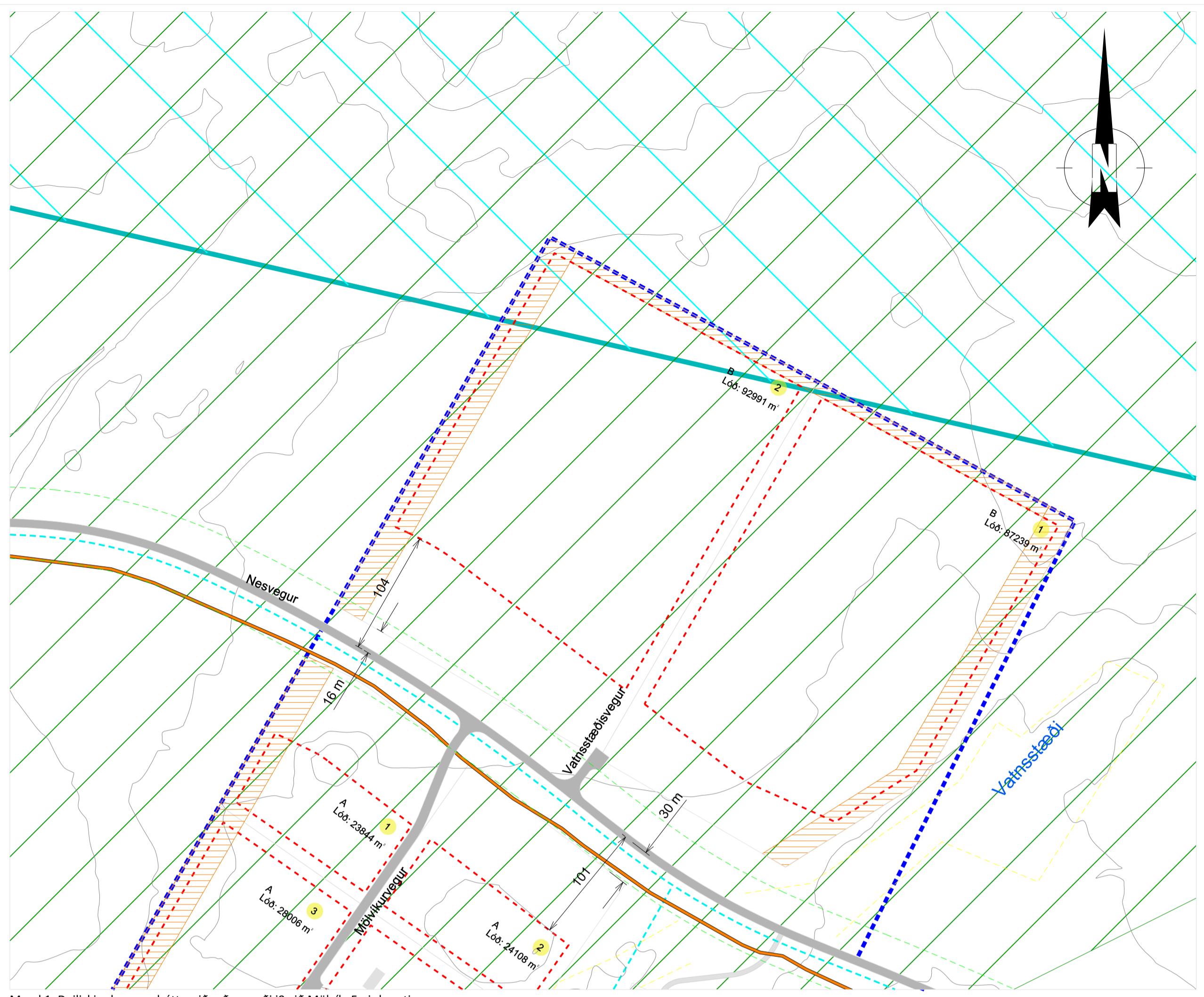
Starfsemi gróðurhússins er ekki talin mengandi og getur m.v. skilgreiningu fjarðarsvæðisins í reglugerð verið starfækt innan svæðisins. Jafnframt liggja grunnvatnsstrauðar frá svæðinu í átt að sjó og eru því hvernandi likur á að mengun frá starfsemi á svæðinu berist í neysluvatni. Starfsemi á vatnsverndarsvæðum skal vera í samræmu við ákvæði reglugerð 796/1999 m.s.br. Frárennslisvatn frá starfsmannaaðstöðu verður leidd í rotþró sem staðsett verður við þjónustubreyggingu gróðurhússins. Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á vatnsvernd eru talin óveruleg.



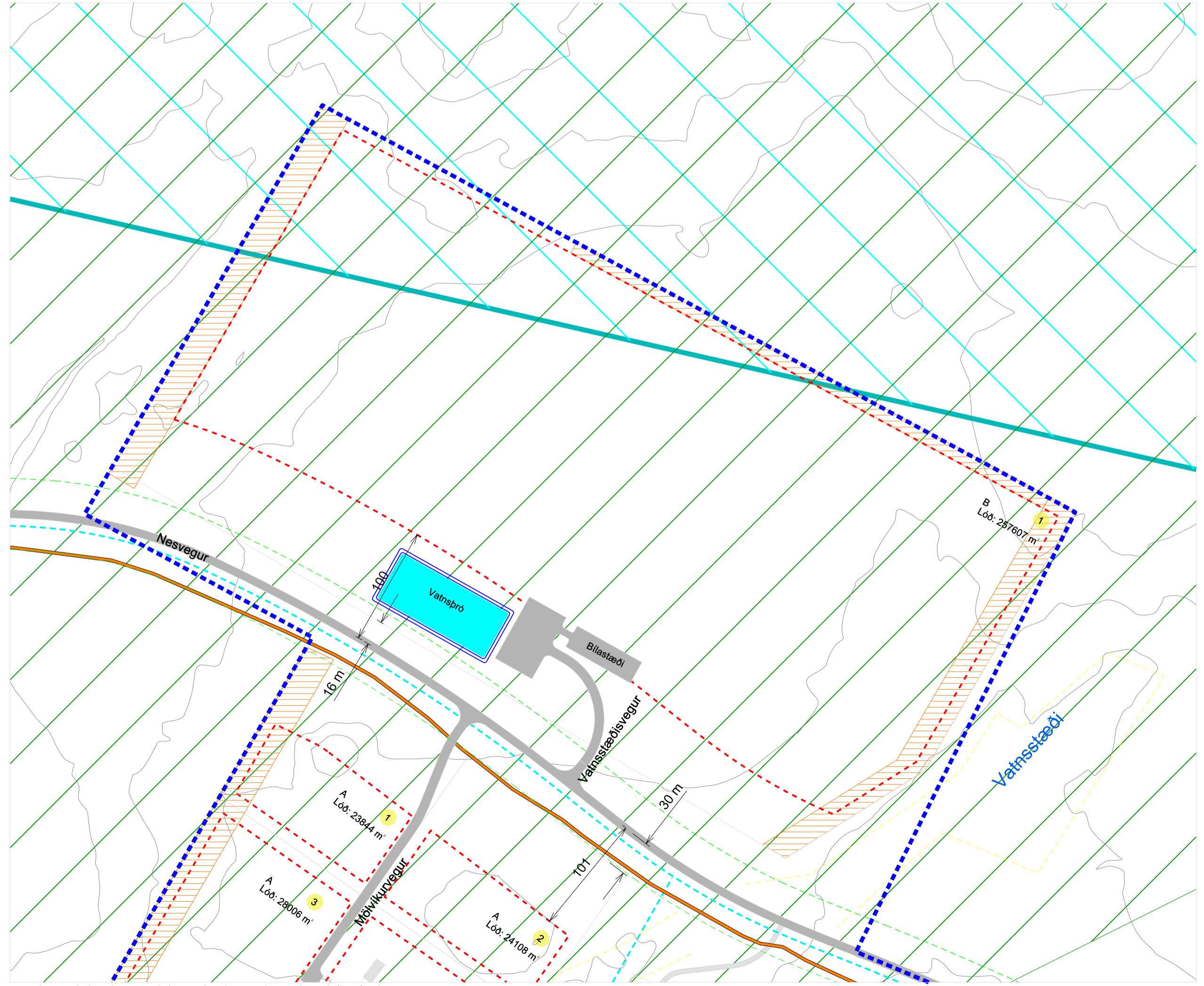
Mynd 3. Skýringarmynd, láglugsmynd yfir gróðurhúsið horft í norðaustu.



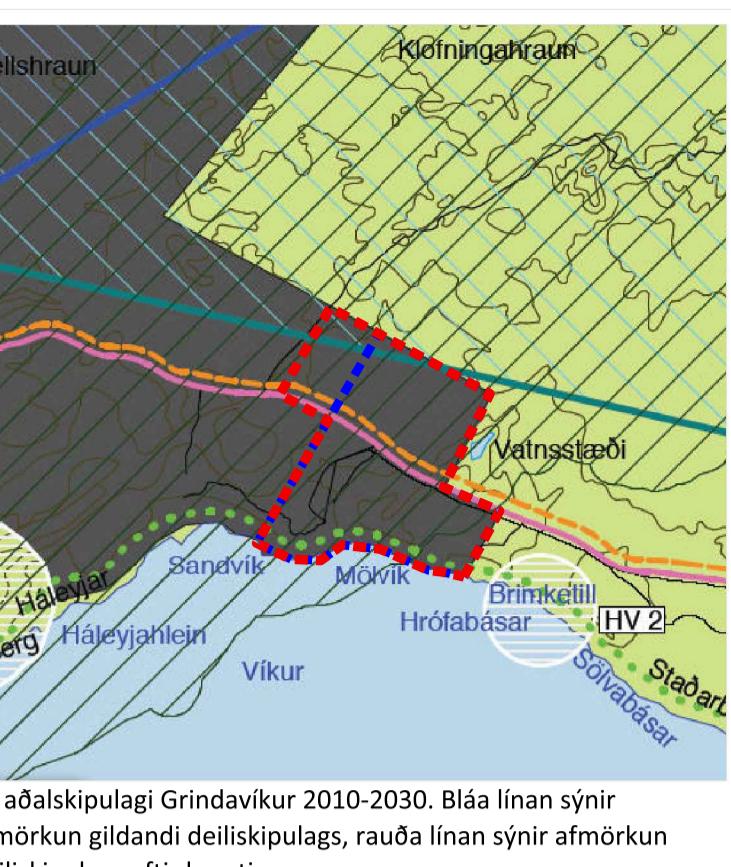
Mynd 4. Skýringarmynd, horft að gróðurhúsinu úr suðvestur átt.



Mynd 1. Deiliskipulagsuppráttur, iðnaðarsvæði 19 við Mölvík. Fyrir breytingu.



Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur, iðnaðarsvæði 19 við Mölvík. Eftir breytingu.



Úr aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030. Bláa linan sýnir afmörkun gildandi deiliskipulags, rauða linan sýnir afmörkun deiliskipulags eftir breytingu.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 m.s.br. frá _____ til _____. Var samþykkt í sveitarstjórn þann _____. 2013.

Sampykt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

SKÝRINGAR

	Deiliskipulagsmörk
	Lóðastærð
	Byggingareitir
	Lóðastærð
	Leyfð húsgarð
	Húsnúmer
	Kvóð um lagnir
	Vegir
	Reiðstígur
	Veghelgunarvæði - 30 m
	Fjarðarsvæði vatnsverndar skv. aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030
	Svæði á náttúrumjinaskrá
	Ljósleðið, leiðbeinandi lega
	Borholu, jarðsjór
	Gró afmörkun á hraultjörn og afrennslu
	Vatnsþró (staðsettning leiðbeinandi)
	Bilastæði (staðsettning leiðbeinandi)



IDNAÐARSVÆÐI VIÐ MÖLVÍK

TILLAGA AD DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Utgáfa	002

<tbl